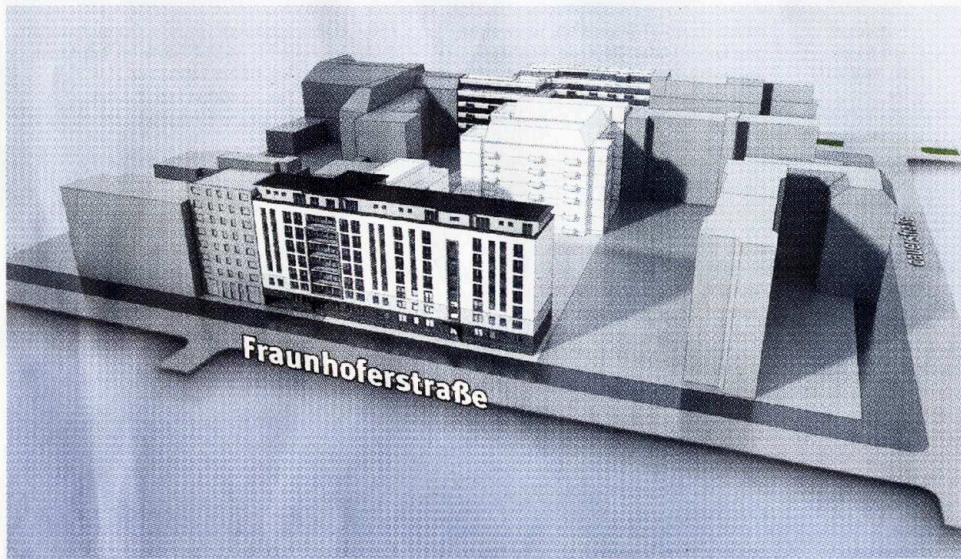


BERLIN

# Wohnungsbau im Westen der Stadt boomt



So will die CG das Grundstück zwischen Otto-Suhr-Allee und Fraunhoferstraße bebauen. Das Bestandsgebäude im Blockinnern wird ebenfalls als Wohnhaus umgebaut. Bild: CG-Gruppe

Über 800 im Bau befindliche Wohnungen zählten die Marktforscher von BulwienGesa in einer im April dieses Jahres veröffentlichten Studie im Westteil der Stadt. Noch einmal so viele stecken BulwienGesa zufolge in der Pipeline. Alles in allem dürften aber gut doppelt so viele Einheiten geplant sein, wenn man Vorhaben von Projektentwicklern wie der CG Gruppe, Berlin/Leipzig, an der Otto-Suhr-Allee oder der Nürnberger Project-Gruppe hinzu zählt.

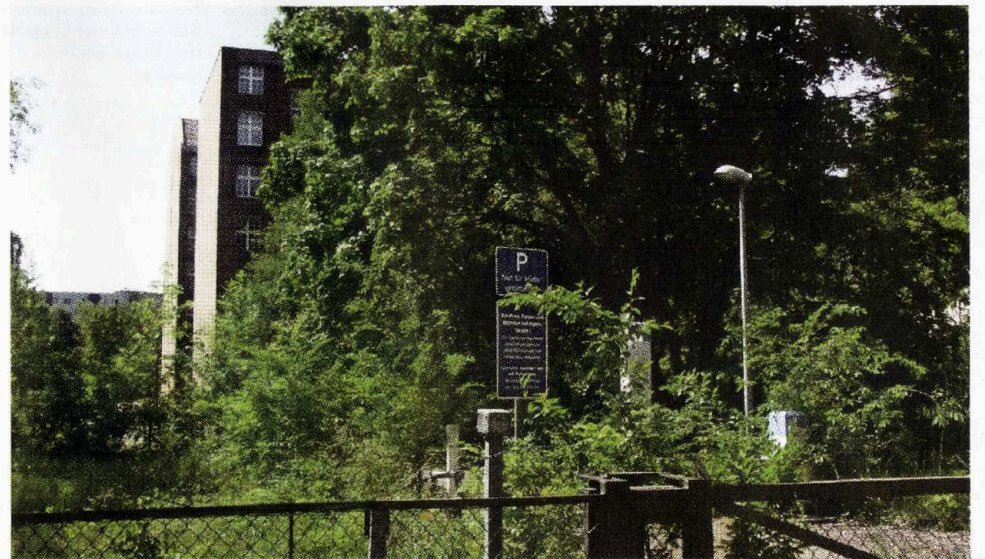
Der Stadtteil Charlottenburg erfreut sich bei Investoren offenbar besonderer Beliebtheit. Erst vor kurzem kündigte die Comer-Gruppe an, auf dem 45.000 m<sup>2</sup> großen Gelände der alten Geburtsklinik in der Pulsstraße 500 Wohnungen bauen zu wollen (vgl. „Alte Geburtsklinik wird zu 500 Wohnungen umgebaut“ IZ 15/2011, S. 31). Und schon präsentieren weitere Entwickler ihr Pläne: Gut 240 Wohnungen will die CG Gruppe auf einem gut 8.900 m<sup>2</sup> großen Grundstück zwischen Otto-Suhr-Allee und Fraunhoferstraße schaffen. Die Fläche ist an den jeweiligen Straßenkanten nicht bebaut. Im Blockinnern befindet sich ein ehemals vom Springer Verlag genutztes Backsteingebäude,

das seit einiger Zeit leer steht. Die CG erwarb das Areal von einem privaten Eigentümer und beauftragte den Leipziger Architekten Peter Homuth mit der Planung.

## Apartmenthaus mit Waschlounge

An der stark befahrenen Otto-Suhr-Allee soll ein Neubau mit 30 bis 55 m<sup>2</sup> großen Apartments entstehen, die voll- oder teilmöbliert oder nur mit Einbauküche ausgestattet vermietet werden sollen. 107 Einheiten sind insgesamt vorgesehen. Im Erdgeschoss schwebt CG-Chef Christoph Gröner ein Internetcafé mit Waschlounge vor, wo junge Leute, die bei diesem Vorhaben als künftige Mieter anvisiert werden, ihre Wäsche waschen und dabei einen Latte schlürfen und chatten können. In den kompakten Wohneinheiten kann auf diese Weise ganz nebenbei der Platz für die Waschmaschine gespart werden. Ein Betreiber für die Waschlounge wird noch gesucht. „doch ich finde die Idee so gut, dass ich die Waschlounge auch selbst betreiben würde“, sagt Gröner.

Gröner ist ein umtriebiger Entwickler, der mit den Handwerksbetrieben, die zur CG-Gruppe gehören, schon zahlreiche Vorhaben, vornehmlich Sanierungen, realisiert hat. Für den Gebäudekörper des Neubaus wird Kondor Wessels als Generalunternehmer mit von



Als wild bewachsene Brache zeigt sich das Grundstück an der Fraunhoferstraße zurzeit, doch das soll sich bald ändern. Bild: mv

der Partie sein: „Als Projektentwickler mit eigener Vergabe, eigenen Handwerkern und eigener Bauleitung sind wir in der Lage, Kostensicherheit herzustellen.“

48 Mio. Euro sollen in das Vorhaben fließen, für dessen Realisierung die Projektgesellschaft OSA Erste und Zweite gegründet wurde. Neben dem Apartmenthaus sind im Bestandsgebäude 65 Wohnungen geplant und zur ruhigen Fraunhoferstraße hin ein weiterer Neubau mit 70 Einheiten. Dort und im Altbau sind überwiegend größere, zwischen 90 und 130 m<sup>2</sup> große Wohnungen geplant. Mit 11 bis 12 Euro/m<sup>2</sup> kalkuliert Gröner die Nettokaltmiete im Neubau, im Schnitt ein Euro/m<sup>2</sup> weniger wird im Altbau veranschlagt. Stolze 12 bis 15 Euro/m<sup>2</sup> will Gröner im Apartmenthaus erzielen. Dafür könnten die Mieter einer 30 m<sup>2</sup> großen Miniwohnung für eine Warmmiete von 500 Euro nur mit ihrem Koffer einziehen. Vom Geschirr bis zum Fernseher ist alles komplett ausgestattet.

## Wasserlage und Westend

Dass dieses Konzept erfolgreich sein wird, glaubt offenbar nicht nur Gröner. Denn ihm zufolge hat bereits vor dem geplanten Baubeginn ein institutioneller Anleger in das Projekt investiert. Die Verwaltung der Einheiten wird bei der CG Gruppe bleiben.

Bauen im großen Stil will auch die Nürnberger Project-Gruppe in Charlottenburg. Am Goslaer Ufer 5 soll auf 5.500 m<sup>2</sup> zwischen Spree und einem Spreearm ein Wohngebäude mit etwa 100 Wohnungen entstehen. Die Planungen sind noch in einem frühen Stadium und Angaben zur Preisspanne der als Eigentumswohnungen geplanten Einheiten können noch nicht gemacht werden. Billig dürfte es in dieser Wasserlage sicher nicht werden. Gebaut werden soll mit dem Geld von Anlegern, 30 Mio. Euro werden für das Vorhaben veranschlagt.

Konkreter ist bereits das neueste Vorhaben von Stofanel, Berlin: Im feinen Westend, in der Ahornallee 40/41, soll das Projekt Romeo & Giulia realisiert werden. Das 2.700 m<sup>2</sup> Grundstück mit einem leer stehenden Schwesternwohnheim hat der Liegenschaftsfonds verkauft. Geplant ist, das Wohnheim abzureißen und zwei Neubauten mit zusammen 14 Wohnungen zu errichten. Wer hier Eigentum erwerben möchte, muss zwischen 3.650 und 6.000 Euro/m<sup>2</sup> hinblättern. Baubeginn soll im Frühjahr 2012 sein: „Doch die Nachfrage ist schon jetzt so groß, dass es auch früher losgehen könnte“, sagte Stofanel-Pressefrau Anna-Maria Gerhart vor dem offiziellen Verkaufsstart des Projekts am vergangenen Wochenende. Mitte 2013 sollen die beiden Häuser stehen. (mv)



In Wasserlage, unweit vom Schloss Charlottenburg, will die Project-Gruppe rund 100 Eigentumswohnungen bauen. Bild: Project



Zwei Gebäude mit einer Seele: das Projekt Romeo & Giulia von der Stofanel Investment im Berliner Westend. Bild: Stofanel